Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/302

19. 05. 87

Sachgebiet 402

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Dr. Vogel, Wartenberg (Berlin), Egert, Heimann, Frau Luuk, Dr. Mitzscherling, Stobbe, Jahn (Marburg), Müntefering und der Fraktion der SPD

Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin (Mietpreisbindung in Berlin als Dauerrecht)

A. Problem

Die Wohnungssituation in Berlin erfordert die Fortsetzung der Mietpreisbindung im Altwohnungsbestand. Die Bevölkerung Berlins nimmt erfreulicherweise nicht weiter ab; die Haushalte nehmen zu. Der Wohnungsneubau deckt nicht den zusätzlichen Bedarf, der infolge des immer noch erheblichen Abbruchs und der Bevölkerungsentwicklung entsteht. Stadtökologische Gesichtspunkte sprechen gegen weitere intensive Bebauung bisher freier Flächen. Die besondere Lage Berlins macht es Mieterinnen und Mietern unmöglich, vor unbezahlbaren Mietpreisen ins Umland auszuweichen. Berlins Wohnungs- und Mietensituation muß mit dem Ziel der Sicherung preiswerten Wohnens vorrangig auf eine zeitgemäße Bestandspolitik ausgerichtet sein. Dazu gehört die Mietpreisbindung im Altwohnungsbestand. Der Übergang aus der Mietpreisbindung ab 1. Januar 1988 und ihr definitiver Wegfall zum 31. Dezember 1989 müssen verhindert werden.

B. Lösung

Der vorliegende Gesetzentwurf hat das Ziel, die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen als Dauerrecht einzuführen und damit den erforderlichen Schutz der Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen für die Zukunft sicherzustellen.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

keine

Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin (Mietpreisbindung in Berlin als Dauerrecht)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Das Zweite Bundesmietengesetz in der im Land Berlin geltenden, im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402–24, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), wird wie folgt geändert:

1. § 15 wird aufgehoben.
2. § 18 wird aufgehoben.

Artikel 2

Änderung des Zwölften Bundesmietengesetzes

Das Zwölfte Bundesmietengesetz (Artikel 2 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 3. August 1982, BGBl. I S. 1106) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 1 wird nach Satz 2 folgender Satz 3 neu eingefügt:

   „Ab 1990 kann jeweils zum 1. Januar durch Rechtsverordnung des Senats von Berlin eine weitere Erhöhung der Grundmiete zugelassen werden."

   Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.

2. § 1 Abs. 4 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

   „2. Umlagen für andere Betriebskosten gemäß §§ 4 bis 4 h,".

3. § 3 erhält folgende Fassung:

   „§ 3

   Ausschluß von Grundmieterhöhungen

   (1) Ab dem 1. Januar 1984 zulässig werdende Grundmieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum nach § 1 Abs. 1 dieses Gesetzes werden ausgeschlossen, wenn

   1. eine Außenwand des Gebäudes erheblich beschädigt oder aus anderen Gründen ohne ausreichenden Witterungsschutz ist oder
   2. die Dacheindeckung des Gebäudes mit preisgebundenem Altbauwohnraum erheblich beschädigt ist oder
   3. Wände oder Decken erhebliche Schäden an Putz oder Mauerwerk aufweisen und dauernd durchfeuchtet sind oder
   4. die Hausflure oder Treppenräume nicht ordnungsgemäß verputzt oder gestrichen sind oder die letzte malermäßige Instandsetzung zuletzt vor dem 1. Januar 1955 erfolgt ist, es sei denn, die besondere Art des Materials erübrigt eine malermäßige Instandsetzung oder
   5. Wasserzapfstellen, Ausgüsse, der Abort, das Bad oder die Dusche der Wohnung über einen nicht nur unwesentlichen Zeitraum nicht benutzbar sind oder
   6. innerhalb der Wohnung die Koch- oder Heizmöglichkeit, die Wasserversorgung oder ein Ausguß fehlt oder
   7. der Abort fehlt oder ungenügend ist, insbesondere der Abortraum außerhalb des Hauses liegt, schwer zugänglich oder nicht ausreichend groß ist oder nicht elektrisch beleuchtet werden kann oder von mehr als einer Mietpartei benutzt wird oder
   8. ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine lichte Höhe von weniger als zwei Metern hat oder
   9. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 9 Quadratmetern hat oder
   10. ausreichende Tageslicht- und Luftzufuhr der Wohnung nicht gewährleistet sind,

   es sei denn, der Vermieter hat im vorangegangenen Kalenderjahr Kosten in Höhe von mindestens zwei Dritteln der Pauschalansätze des in der Rechtsverordnung gemäß § 7 dieses Gesetzes für Instandhaltung und Instandsetzung vorgesehenen Betrages aufgewendet.

   (2) Kosten für Instandsetzung gehören nicht zu den Aufwendungen im Sinne des Absatzes 1, soweit sie nach § 11 Altbaumietenverordnung Berlin im Zusammenhang mit einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung geltend gemacht werden können. Werden die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung ganz oder teilweise durch Zuschüsse, zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so sind die nach Absatz 1 zu berücksichtigenden Kosten um den vollen Betrag des Zuschusses oder Darlehens zu verringern; werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringern sich die berücksichtigungsfähigen Kosten um den mit 7,5 vom Hundert abge-

zinsten Gegenwartswert des Zuschusses oder Darlehens. Eine entsprechende Leistung des Mieters, eines Dritten für den Mieter oder aus Mitteln der Finanzierungsinstitute des Bundes oder des Landes steht einer Leistung aus dem öffentlichen Haushalt gleich.

(3) Die für die Wirtschaftseinheit berücksichtigungsfähigen Aufwendungen sind im Verhältnis der Wohnflächen aufzuteilen. Gehört zu der Wirtschaftseinheit noch anderer Wohn- oder Geschäftsraum, so sind die Aufwendungen für den preisgebundenen Altbauwohnraum im Verhältnis der Wohnfläche dieser Wohnräume zu den Wohnflächen jener Wohnräume und den Nutzflächen der Gewerberäume zu ermitteln. Besondere Aufwendungen für die anderen Räume bleiben unberücksichtigt.

(4) Soweit der preisgebundene Altbauwohnraum einer Wirtschaftseinheit sich hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale des § 2 unterscheidet, ist der jeweils maßgebliche Jahres-Pauschalbetrag zugrunde zu legen."

4. § 4 erhält folgende Fassung:

„§ 4

Betriebskostenumlage

(1) Neben der Grundmiete ist die Umlage der Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung und des Umlageausfallwagnisses zulässig. Es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Soweit Betriebskosten geltend gemacht werden, sind diese nach Art und Höhe dem Mieter bei Überlassung der Wohnung bekanntzugeben.

(2) Soweit in den §§ 4a bis 4f nichts anderes bestimmt ist, sind die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, sind vorweg abzuziehen; kann hierbei nicht festgestellt werden, ob die Betriebskosten auf Wohnraum oder auf Geschäftsraum entfallen, sind sie für den Wohnteil und den anderen Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit im Verhältnis des umbauten Raumes oder der Wohn- und Nutzflächen aufzuteilen. Bei der Berechnung des umbauten Raumes ist Anlage 2 zur Zweiten Berechnungsverordnung zugrunde zu legen.

(3) Auf den voraussichtlichen Umlegungsbetrag sind monatliche Vorauszahlungen in angemessener Höhe zulässig, soweit in § 4f nichts anderes bestimmt ist. Über die Betriebskosten, den Umlegungsbetrag und die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen (Abrechnungszeitraum). Der Vermieter darf alle oder mehrere Betriebskostenarten in einer Abrechnung erfassen. Die jährliche Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des neunten Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zuzuleiten.

(4) Für Erhöhungen der Vorauszahlungen und für die Erhebung des durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlegungsbetrages sowie für die Nachforderung von Betriebskosten gilt § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes entsprechend. Eine Erhöhung der Vorauszahlungen für einen zurückliegenden Zeitraum ist nicht zulässig."

5. Nach § 4 werden die folgenden neuen §§ 4a bis 4h eingefügt:

„§ 4a

Umlegung der Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung

(1) Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(2) Bei der Berechnung der Umlage für die Kosten der Wasserversorgung sind zunächst die Kosten des Wasserverbrauchs abzuziehen, der nicht mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt. Die verbleibenden Kosten dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab, der dem unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien Rechnung trägt, umgelegt werden.

(3) Zu den Kosten der Entwässerung gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage oder die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlage sowie die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe. Die Kosten sind mit dem nach Absatz 2 gewählten Maßstab umzulegen.

§ 4b

Umlegung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser

(1) Für die Umlegung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen und der Kosten der Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser findet die Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 23. Februar 1981 (BGBl. I S. 261, 296), geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 546), Anwendung.

(2) Liegt eine Ausnahme nach § 11 der Verordnung über Heizkostenabrechnung vor, dürfen umgelegt werden

1. die Kosten der Versorgung mit Wärme nach Wohnfläche oder nach dem umbauten Raum; es darf auch die Wohnfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden,

2. die Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohnfläche oder einem Maßstab, der dem Warmwasserverbrauch in anderer Weise als durch Erfassung Rechnung trägt.

§ 7 Abs. 2 und 4, § 8 Abs. 2 und 4 der Verordnung über Heizkostenabrechnung gelten entsprechend.

§ 4c
Umlegung der Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage

(1) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes.

(2) Die Kosten dürfen nur nach dem Brennstoffverbrauch umgelegt werden.

§ 4d
Umlegung der Kosten des Betriebs maschineller Anlagen

(1) Zu den Kosten des Betriebs eines Personenaufzugs gehören die Kosten des Betriebsstromes sowie die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie der Reinigung der Anlage.

(2) Die Kosten dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt werden, sofern nicht im Einvernehmen mit allen Mietern ein anderer Umlegungsmaßstab vereinbart ist. Wohnraum im Erdgeschoß kann von der Umlegung ausgenommen werden.

§ 4e
Umlegung der Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

(1) Zu den Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage gehören die Kosten des Betriebsstromes und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Verteilanlage. Zu den Betriebskosten gehören ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

(2) Die Kosten nach Absatz 1 Satz 1 dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt werden, sofern nicht im Einvernehmen mit allen Mietern ein anderer Umlegungsmaßstab vereinbart ist. Die Kosten nach Absatz 1 Satz 2 dürfen nur zu gleichen Teilen auf die Wohnungen umgelegt werden, die mit Zustimmung des Nutzungsberechtigten angeschlossen worden sind.

§ 4f
Umlegung der Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen

(1) Zu den Kosten des Betriebs maschineller Wascheinrichtungen gehören die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung und der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung, soweit diese nicht bereits nach § 4a umgelegt werden. Für die Kosten der Instandhaltung darf ein Erfahrungswert als Pauschbetrag angesetzt werden.

(2) Die Betriebs- und Instandhaltungskosten für maschinelle Wascheinrichtungen dürfen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden. Der Umlegungsmaßstab muß dem Gebrauch Rechnung tragen.

(3) Vorauszahlungen auf den voraussichtlichen Umlegungsmaßstab sind nicht zulässig.

§ 4g
Umlageausfallwagnis

Das Umlageausfallwagnis ist das Wagnis einer Einnahmeminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Betriebskosten oder nicht umlegbarer Betriebskosten infolge Leerstehens von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, einschließlich der uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung entsteht. Das Umlageausfallwagnis darf 2 vom Hundert der im Abrechnungszeitraum auf den Wohnraum entfallenden Betriebskosten nicht übersteigen. Soweit die Dekkung von Ausfällen anders, namentlich durch einen Anspruch gegenüber einem Dritten gesichert ist, darf die Umlage nicht erhöht werden.

§ 4h
Übergangsvorschrift zur Einführung der Betriebskostenumlage

(1) Die Umstellung auf die Betriebskostenumlage soll zum 1. Januar 1988 erfolgen.

(2) Bei der Umstellung sind alle nach früherem Recht in der Miete enthaltenen Betriebskostenanteile, insbesondere die in der Grundmiete enthaltenen Anteile sowie Mehrbelastungs- und Betriebskostenzuschläge, auszusondern. An die Stelle dieser Betriebskostenanteile tritt die monatliche Vorauszahlung auf den voraussichtlichen Umlegungsbetrag. Die Umstellung kann nicht zu einer Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete führen; die Grundmiete nach dem Umstellungsstichtag ermäßigt sich daher entsprechend dem auszusondernden Betriebskostenanteil.

(3) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, nach Anhörung des Ausschusses gemäß § 1 Abs. 3 durch Rechtsverordnung die näheren Einzelheiten sowie das Verfahren zu regeln."

6. § 7 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

   „(3) Die Vorschriften der Rechtsverordnung über die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten sollen an veränderte wirtschaftliche Bedingungen angepaßt werden."

7. § 10 wird aufgehoben.

8. An Stelle des aufgehobenen § 10 tritt der folgende neue § 10:

   „§ 10
   Begrenzung des Mietanstiegs

   (1) Eine allgemeine Grundmietenerhöhung nach § 1 sowie eine Mieterhöhung nach Modernisierung

im Sinne von § 11 der Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB — ist nur zulässig, soweit dadurch die Summe aus Wertverbesserungszuschlägen (Modernisierungszuschlägen nach § 11 AMVOB) und Grundmiete nicht den Betrag überschreitet, der sich aus der Vervielfältigung der Zahl der Quadratmeter der Wohnfläche mit dem nach Absatz 2 maßgebenden Betrag ergibt.

(2) Für Absatz 1 ist folgender Betrag maßgebend:

Wohnungsgröße	Bei Wohnungen					
	mit Sammelheizung		ohne Sammelheizung			
	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad		
				mit Toilette in der Wohnung	mit Toilette im Hause	mit Toilette außerhalb des Hauses
	DM	DM	DM	DM	DM	DM
unter 60 m²	5,—	3,90	3,70	2,60	1,95	0,90
60 bis unter 120 m²	4,60	3,60	3,40	2,40	1,80	0,80
120 m² und mehr	4,30	3,40	3,20	2,25	1,70	0,75

Für Wohnungen in Obergeschossen erhöht sich der maßgebende Betrag um 0,20 DM, wenn ein Aufzug vorhanden ist.

(3) Die in Absatz 2 genannten Ausstattungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie bei der Abgabe der Mieterhöhungserklärung betriebsfähig vorhanden sind. Eine Ausstattung, die ganz oder überwiegend auf Kosten des Mieters geschaffen ist, bleibt bei der Anwendung des Absatzes 2 außer Betracht.

(4) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, nach Anhörung des Ausschusses gemäß § 1 Abs. 3 durch Rechtsverordnung die in Absatz 2 genannten maßgebenden Beträge unter Berücksichtigung der Geldentwertung und der Lage auf dem Wohnungsmarkt anzupassen. Dabei ist besonders auf die Tragbarkeit der Miete für breite Bevölkerungsschichten zu achten. Die erstmalige Anpassung kann frühestens zum 1. Januar 1991 erfolgen."

9. § 11 erhält folgende Fassung:

„§ 11

Kündigungsschutz bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Ist an einer vermieteten, preisgebundenen Altbauwohnung nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, darf sich der Erwerber gegenüber dem Mieter auf berechtigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht berufen."

Artikel 3

Der Bundesminister der Justiz wird ermächtigt, das Zwölfte Bundesmietengesetz in der Fassung, die es durch Artikel 2 dieses Gesetzes erhalten hat, neu bekanntzumachen.

Artikel 4

Artikel 6 § 3 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106 / GVBl. S. 1424) wird aufgehoben.

Artikel 5

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 6

Inkrafttreten

Artikel 2 Nr. 2, 4, 5 und 8 treten mit Wirkung vom 1. Januar 1988 in Kraft. Im übrigen tritt das Gesetz am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Bonn, den 19. Mai 1987

Dr. Vogel
Wartenberg (Berlin)
Egert
Heimann
Frau Luuk
Dr. Mitzscherling
Stobbe
Jahn (Marburg)
Müntefering
Dr. Vogel und Fraktion

Begründung

Zu Artikel 1

Die §§ 15 und 18 des II. BMG enthalten Regelungen über das Auslaufen der Mietpreisbindung in Berlin zum Jahreswechsel 1989/1990. Durch die vorgesehene Streichung dieser Paragraphen wird die Mietpreisbindung zum Dauerrecht. Damit wird die verhängnisvolle Spekulation auf den sogenannten Weißen Kreis beendet. Für den Fall, daß die Mietpreisbindung irgendwann aus sachlichen Gründen entbehrlich werden sollte, ist der Gesetzgeber nicht gehindert, neue Regelungen zu schaffen.

Zu Artikel 2 Nr. 1

Durch diese Regelung wird klargestellt, daß auch für die Zeit ab 1990 jährliche Erhöhungen der Grundmiete zugelassen werden können. Wegen des großen zeitlichen Abstandes empfiehlt es sich jedoch nicht, daß der Bundesgesetzgeber hierfür einen Rahmen vorgibt.

Zu Artikel 2 Nr. 2

Diese Änderung steht im Zusammenhang mit der Einführung einer Betriebskostenumlage, die zu Artikel 2 Nr. 5 und 6 erläutert wird. Die Umstellung erfordert eine andere Definition des Begriffs „Grundmiete".

Zu Artikel 2 Nr. 3

Zum Wesen eines Mietverhältnisses gehört es, daß der Vermieter die Kosten für notwendige Instandsetzungen und für laufende Instandhaltung trägt, ohne diese Kosten gesondert auf den Mieter abwälzen zu können. Hierfür enthält die normale Grundmiete (oder Einzelmiete, vgl. die entsprechenden Regelungen für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus) einen entsprechenden kalkulatorischen Anteil.

Insofern ist die geltende Regelung in § 3 Abs. 1 und 2 des XII. BMG systemfremd und wird aufgehoben.

Andererseits enthält der bisherige § 3 in den nachfolgenden Absätzen einen positiven Ansatz, der erhalten bleiben sollte: Zum einen erhält der Vermieter einen betriebswirtschaftlichen Anreiz, sich um einen ordnungsgemäßen Zustand seines Hauses zu kümmern. Zum anderen werden Grundmieterhöhungen bei erheblichen Mängeln und für sogenannte Bruchbuden ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat im vergangenen Kalenderjahr gewisse Mindestbeträge für Instandhaltung oder Instandsetzung aufgewendet.

Der Entwurf sieht deshalb vor, daß die bisherigen Absätze 3 bis 6 als neue Absätze 1 bis 4 im Grundsatz erhalten bleiben.

Dabei erscheint jedoch eine Klarstellung durch die Änderung der Formulierung in Absatz 1 Nr. 1 (bisher Absatz 3 Nr. 1) geboten. Die Kennzeichnung einer Außenwand, sie sei „ohne Fassade", hat zu erheblichen Schwierigkeiten geführt.

Die neue Formulierung verdeutlicht, daß (nicht unerhebliche) Mängel an einer Außenwand des Gebäudes gemeint sind, unabhängig davon, auf welcher Ursache diese Mängel beruhen. Dabei geht es nicht nur um schwerwiegende optische Mängel an der von der Straße oder vom Hof aus sichtbaren Fassade.

Betroffen sein kann vielmehr jede Außenwand des Gebäudes, auch z. B. die seit Kriegsende unverputzte Giebelwand, die erst durch den Wegfall des Nachbargebäudes zur Außenwand geworden ist. Eine solche Wand bietet keinen ausreichenden Witterungsschutz und stellt damit einen Mangel im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 1 dar. Auch großflächige Schäden an verputzten Außenwänden erfüllen z. B. diesen Tatbestand.

Zu Artikel 2 Nr. 4 und 5

Durch die Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 546 / GVBl. S. 672) ist u. a. die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) geändert worden. An die danach getroffene Regelung zur Umlage von Betriebskosten neben der Einzelmiete lehnt sich die hier vorgesehene Regelung an.

Ziele dieser Neuregelung sind:

1. Vereinheitlichung durch weitgehende Angleichung an das für preisgebundenen Neubauwohnraum geltende Recht.
2. Vereinfachung durch Ablösen der bisher geltenden sehr komplizierten Regeln; dadurch wird die Handhabung und Durchschaubarkeit für alle Beteiligten verbessert.

Historisch waren bis zum 30. Juni 1953 in der Altbaumiete grundsätzlich alle Betriebskosten enthalten, abgesehen von einer gegebenenfalls zulässigen Wassergeldumlage. Seit dem 1. Juli 1953 konnten durch verschiedene Verordnungen Mehrbelastungen bei bestimmten Betriebskosten durch Zuschläge an die Mieter weitergegeben werden; zunächst pauschal durch festgelegte Prozentsätze, seit der 6. Mehrbelastungsverordnung vom 23. November 1971 (GVBl. S. 1996) durch tatsächliche Beträge. Seit dem 1. Januar 1983 dürfen Erhöhungen bei allen Betriebskostenarten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) weitergegeben werden.

Mit der vorgesehenen Neuregelung können alle Betriebskosten im Sinne des § 27 der II. BV in der tatsächlich entstandenen Höhe — ordentliche Bewirtschaftung vorausgesetzt — umgelegt werden. Dazu

müssen die zum Umstellungsstichtag in der alten Grundmiete enthaltenen Betriebskostenanteile ausgesondert werden. Gleichzeitig fallen die bisher aufgelaufenen Mehrbelastungszuschläge sowie die seit dem 1. Januar 1983 entstandenen Betriebskostenzuschläge weg. Auch eine eventuelle Wassergeldumlage ist nicht mehr gesondert zu erheben.

Durch den Umstellungsvorgang darf sich die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete insgesamt nicht ändern. Mit der Ermächtigung zum Erlaß einer Rechtsverordnung wird der Senat von Berlin beauftragt, praktikable Regelungen für die Umstellung zu finden, insbesondere für die Ermittlung der Höhe der bisher in der Grundmiete enthaltenen Betriebskostenanteile. Die neue Grundmiete nach der Umstellung ist um diese Anteile vermindert. Zusätzlich ist dann jedoch vom Mieter ein monatlicher Vorauszahlungsbetrag auf die zu erwartenden Betriebskosten zu zahlen; hierüber ist jährlich abzurechnen.

Zu Artikel 2 Nr. 6

Die im geltenden Recht zum 1. Januar 1986 vorgesehene Anpassung von Vorschriften zur Ertragsberechnung ist mit der Verordnung vom 10. Dezember 1985 (GVBl. S. 2417) vorgenommen worden. Da die Mietpreisbindung für Altbauwohnraum in Berlin mit dem vorliegenden Gesetzentwurf zum Dauerrecht wird, müssen bei Bedarf weitere Anpassungen möglich sein.

Zu Artikel 2 Nr. 7

Wenn die Mietpreisbindung zum Dauerrecht wird, kann es auch keine vorzeitige Mietpreisfreigabe geben.

Soweit bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Mietpreise für Wohnungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 nach der Vorschrift des § 10 Abs. 2 des Zwölften Bundesmietengesetzes vom 3. August 1982 freigegeben worden sind, weil diese Räume am 8. August 1982 mit Bad und Sammelheizung im Sinne des § 2 Abs. 1 und 3 ausgestattet waren, gleichzeitig vollständig zu anderen als Wohnzwecken genutzt wurden und danach zu Wohnzwecken überlassen worden sind, mag es dabei sein Bewenden haben.

Zu Artikel 2 Nr. 8

Die Regelung zur Begrenzung des Mietanstieges stellt einen Kernpunkt des Gesetzes dar. Zum einen leistet sie einen Beitrag zur allmählichen Beseitigung von ungerechtfertigten Verzerrungen des Mietniveaus bei vergleichbarem Altbauwohnraum. Zum anderen wird eine Begrenzung des Mietanstiegs nach Modernisierung erreicht. Diesem Auftrag des Gesetzgebers (vgl. Artikel 5 Abs. 1 Nr. 4 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 3. August 1982) ist der Senat von Berlin bislang nicht nachgekommen. Es erscheint deshalb angezeigt, daß der Bundesgesetzgeber selbst eine entsprechende Regelung erläßt.

Mit einer Mietpreisbindung als Dauerrecht wäre es nicht vereinbar, wenn vorhandene Verzerrungen des Mietniveaus bei vergleichbaren Altbauwohnungen nicht nur bestehen blieben, sondern darauf noch mit weiteren prozentualen Erhöhungen aufgebaut würde. Solche Verzerrungen gibt es insbesondere dort, wo durch die Stichtagsmietenregelung rechtswidrige Mietpreisüberhöhungen legalisiert worden sind. Hat zum Beispiel bei zwei identischen Wohnungen in einem Haus der eine Mieter rechtzeitig einen Antrag auf Herabsetzung der Stichtagsmiete gestellt, während der andere Mieter oder sein Vorgänger die Antragsfrist versäumt hat, so können sich die Mietpreise beider Wohnungen um mehrere hundert DM unterscheiden. Die prozentualen Erhöhungen der Grundmiete bauen dann jedoch auf unterschiedlichen Ausgangswerten auf, wodurch die sachlich nicht gerechtfertigten Unterschiede immer noch größer werden. Als ungerecht muß es auch empfunden werden, daß die große Zahl der rechtstreuen Vermieter, die sich jeweils an die geltenden Vorschriften gehalten haben, gegenüber denjenigen Vermietern benachteiligt sind, die sich ohne Skrupel über geltendes Recht hinweggesetzt haben und dafür im nachhinein noch belohnt worden sind. Dies ist geeignet, das Vertrauen der Bürger in den Rechtsstaat zu untergraben.

Die vorliegende Regelung wirkt dem entgegen durch eine Begrenzung des Mietanstiegs, wenn bestimmte, im wesentlichen nach dem Ausstattungsstandard der Wohnungen differenzierte Werte bereits erreicht oder überschritten sind. Auf diese Weise wird keinem Vermieter etwas genommen; in den Bestand wird nicht eingegriffen. Doch wird das weitere Ansteigen der Grundmiete ausgesetzt, wenn und solange die Summe aus Grundmiete und Wertverbesserungszuschlägen bereits überhöht ist. Auch weitere Mieterhöhungen nach Modernisierung (§ 11 AMVOB) sind dann nicht zulässig.

Die Wertverbesserungszuschläge sind bei dieser Regelung aus mehreren Gründen mit einzubeziehen. Die Werte der Tabelle unterscheiden sich je nach den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen der Wohnung nur leicht differenziert nach drei Wohnungsgrößenklassen. Hiermit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß es von der Wohnungsgröße unabhängige Grundkosten gibt, die zu einem höheren Quadratmeterpreis bei kleineren Wohnungen führen.

Für den Wohnwert ist es bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung unerheblich, ob eine bestimmte Ausstattung von jeher vorhanden war oder ob sie nachträglich im Wege einer Modernisierung nach § 11 AMVOB geschaffen worden ist. Die Tabelle unterscheidet deshalb bewußt nicht danach, wann eine Ausstattung geschaffen wurde. Sie muß lediglich irgendwann auf Kosten der Vermieterseite geschaffen worden sein, gleichgültig ob vor oder nach dem Inkrafttreten der AMVOB oder schon bei der Errichtung des Hauses; darüber hinaus muß sie dem Mieter betriebsfähig zur Verfügung stehen. Liegt einer der Ausschlußgründe des Absatzes 3 vor, so kann lediglich der nächstniedrigere Tabellenwert angerechnet werden.

Mit Stichworten wie „Luxusmodernisierung" und „Hinausmodernisieren" ist das Problem gekennzeichnet worden, daß viele Mieterhaushalte die erhöhte Miete nach einer „durchgreifenden Modernisierung" nicht mehr tragen konnten. Dies hat zu dem bereits angesprochenen Auftrag des Bundesgesetzgebers aus dem Jahr 1982 geführt, Regelungen über die Begrenzung des Mietanstiegs nach Modernisierung zu erlassen. Dabei sollte insbesondere auf das Niveau der Miete nach Modernisierung, den Mietanstieg und die Tragbarkeit der Miete geachtet werden.

Die vorliegende Regelung bezieht dieses Problem mit ein: Ist die Summe aus Wertverbesserungszuschlägen und Grundmiete bereits überhöht, so sind weder weitere Wertverbesserungszuschläge noch weitere Grundmietenerhöhungen zulässig. Dadurch wird der Mietanstieg begrenzt und das Mietniveau stabilisiert, dies erleichtert die Tragbarkeit der Miete für den Mieter. Andererseits sind die Tabellenwerte so beschaffen, daß sinnvolle Modernisierungen in voller Höhe umgelegt werden können, es sei denn, die Miete war schon zuvor aus anderen Gründen (z. B. durch die Stichtagsmietenregelung) überhöht.

Die Werte der Tabelle in § 10 Abs. 2 sind nach folgender Formel gebildet:

$$\frac{\text{Grundmiete + Wertverbesserungszuschläge}}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}}$$

Auf diese Weise ergibt sich bei der Vervielfältigung mit der Zahl der Quadratmeter der Wohnfläche gemäß § 10 Abs. 1 wieder die Summe aus Grundmiete und allen Wertverbesserungszuschlägen. Es handelt sich daher um einen Meßwert, der die nach diesem Gesetz gesondert umlegbaren Betriebskosten unberührt läßt.

Die Ermächtigung in Absatz 4 ermöglicht es dem Senat von Berlin, die Werte bei Bedarf anzupassen. Dabei würden jedoch zu häufige Anpassungen dem Ziel des Gesetzes nicht gerecht. Deshalb ist die erstmalige Anpassung nicht vor dem 1. Januar 1991 vorgesehen.

Die gegenwärtigen Werte der Tabelle beruhen auf statistischen Erhebungen unter Berücksichtigung der Situation bei preisgebundenem Neubauwohnraum.

Zu Artikel 2 Nr. 9

Durch diese Änderung wird die Eigenbedarfskündigung des Erwerbers einer umgewandelten Altbauwohnung gegenüber dem Mieter nicht nur vorübergehend, sondern auf Dauer ausgeschlossen.

Zu Artikel 3

Durch die Neubekanntmachung des Zwölften Bundesmietengesetzes wird die Handhabung für alle Anwender erleichtert.

Zu Artikel 4

Der aufgehobene Paragraph betraf eine entbehrlich gewordene Übergangsregelung für Mieterhöhungen nach Aufhebung der Preisbindung.

Zu Artikel 5

Der Artikel enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 6

Die in Artikel 6 Satz 1 genannten Regelungen stehen inhaltlich im Zusammenhang, zur Vorbereitung auf die Umstellung ist ein späteres Inkrafttreten zum 1. Januar 1988 sinnvoll. Im übrigen soll das Gesetz so schnell wie möglich in Kraft treten, um Rechtsklarheit zu schaffen.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333